

K28 波鞋街關注組

敬啟者：

有關：市建局洗衣街 K28 項目

就市建局於 2007 年 3 月 20 日在網上之新聞發佈(附件一)莫視小商戶、員工生計及半數業權者和地舖商戶，旅遊經濟等重要性，引起我們的強烈不滿，我們 K28 關注組就以上之項目向閣下提供一些現實情況及意見，希望閣下能向所屬之政黨及相關部門反映，就我們現時的處理方式提供一些**建議。所提出專業人士多贏方案內解決，內容走者補償走，留者繼續營業及居住，各取所需，是照顧全面利益的多贏方案。**

其實，在不同的場合中，我們也曾嘗試將意見作出反映，無奈因缺乏時間及經驗，未能在陌生環境下，在規定的時間內不能有效地將訊息傳達，可能有詞不達意之感。現特以此函先作簡報，望閣下能關注上述重建事項。

K28 洗衣街重建項目，有一半業權人要求留下，其中包括部份樓上業主，及包括了八個有全幢業權的業主及百份之九十以上的商戶業主(附件二，需要不遷出者之簽名表)。

關於 2006 年 12 月 14 日油尖旺區議會會議就市建局洗衣街 K28 項目報告(附件三)中的強詞奪理，所提及之理據，其中，**政治人為利益因素大於事實**，導致我們對此事甚感不滿。故我們有以下之意見供閣下參考：

1. 如果以朗豪坊現時的外貌，所經營的模式及行業與昔日如三不管的地區作比較，確實是一個非常成功的先例。但如果以今日 K28 項目所覆蓋的範圍來相提並論，不容置疑地是個不合適、具爭議性的比較。另一個朗豪坊絕不能取代現時「波鞋街」之獨特經營環境及社區地位。如朗豪坊是個優質選擇，商戶還會以二百伍拾元以上的呎價來撐起「波鞋街」的租金嗎？
2. 我們亦不明白市建局為何為 K28 重建項目做意見調查，其餘 24 個項目卻沒有做調查。但我們深信重建項目是一個對民生及經濟都極具影響的計劃，**因應環境作出不同程度的意見調查，其實是一個負責任機構具承擔有進步的行為。**

至於以「日久失修」來形容有關之樓宇，我們實難苟同。如果以現時樓宇之維修情況來評定本港的重建項目，並以失修的程度來決定先後，我們極有信心我們所擁有的物業能幸免於難。再者，我們相信有大部份的業主在得悉「前土發公司」之意向後，為免無謂的損失，只會為樓宇作基本的維修保養，故現時樓宇情況難以反映業主的心態及意願。

3. 作為居民，如要覓得具相等甚至更佳條件的居所相對來說是比較容易；但在商戶而言，**「波鞋街」是商戶世代艱苦奮鬥打造出來的成果，具有獨特的市場地位，特色波鞋街遠近馳名這是奮鬥者的光榮，同時也是香港人的驕傲**，每年吸引千萬遊

客慕名而來，特色波鞋街凝聚力盛名得來絕不容易。至於它的認受性，其實在租金、生意額等亦已反映出來。重建需時，期間破壞環境，遊客減少，商店結業，參考朗豪坊建造期間，令周遭的商戶包括雅蘭商場，酒店結業，只有恆隆大財團，才可承受如此沈重的經濟壓力，重建後的店舖，面積少，租金貴，不符合經營鞋業的條件，現狀的「波鞋街」營商環境勢將永遠消失。

4. 市建局的意見調查只能令不同的意見有效地傳達到不同的有關人仕及機構，絕不可能形造分化的情緒及行爲。部份居民及商戶和員工間由於立場及需求不同，故產生不同的意向。現時約千元的同區舊住宅樓價，若以傳說中的六仟元呎市值價作收購，絕對是贏的支持保證。但地舖與住宅的賠償方式截然不同，人多欺人少利誘政策，對地舖商戶是非常不公平的。

至於炒賣商舖以求獲得巨額賠償的說法極缺乏理據，「波鞋街」的店舖連買賣都少之又少，何來炒賣。商舖的租金及售價能達至求過於供、有價有市的情況是因為它提供川流不息的人流及生意保障。

5. 現在諮詢架構也好、決策機構也好，都難以在短時間內就重建項目作出一個面面討好的方案，而輕率地定案，只會令事情更走極端，最終勞民傷財，令各方都損失。
6. ** 容許傳媒作失實之報導而不作任何公開澄清，等同協助他們誤導公眾，此事有檢討的必要。

總括所有資料，市建局、區議會、住戶、商戶及業主都在爲一個花了十年時間仍未完結的承諾在討論，但下列的一些基本問題如未獲澄清，事情難以解決。

1. 時至今日，市建局都未能交待何以只收 K28 所覆蓋的物業平面圖(附件四)，一句前人所作之承諾難道就要我們不明不白地被迫下台嗎？當日的承諾是甚麼環境因素而作出；當時可曾得到有關人仕及商戶的支持；現在 K28 有多少人是在當年「土發公司」作出承諾後才成爲業主等問題要先澄清嗎？
2. 以今天 **K28 的實際情況**，港大勘察樓宇結構安全，無危險，無理由要清拆重建，在不少反對的聲音及花費龐大公帑下，商戶被迫結業，導致失業率上升，這承諾應否草率地通過呢？
3. **港大調查**，支持復修和反對者均等，市建局無理不重視地舖經濟貢獻的重要性。
4. 所有 25 個項目都以統一的方案處理是可合乎情理？事情未有分清楚，根本的問題未被正視只會令問題越趨惡化。今天的情況與政府所推行的政策確實是背道而馳！重建 K28 是必要嗎？有迫切性嗎？是環保嗎？是破壞性嗎？是市建局所說的「以人爲本」嗎？誰能保證新建「波鞋城」更有利發展？不明政府浪費納稅人的金錢搞這項重建傷害者多多爲的是什麼？濫用公帑背離社會整體利益爲的又是什麼？

5. 要尊重 17/1/07 在立法會動議通過方剛議員的動議，保留本土波鞋街特色市集，有助帶動旅遊經濟繁榮。
6. 世界各地都有保育古物，特色市集，如廣州上下九路，新加坡牛車水等等有過百年歷史，只要適當維修，今天還是美輪美奐，懷舊回憶，吸引數百萬遊客慕名而來，所以專業人士及劉秀成議員構思規劃活化保育波鞋街特色，保留原狀美化維修，幾十年後的今天，又是一個懷舊集思的回憶。

建議採用照顧全面的多贏方案：願去者補償去，願留者繼續營業及居住，復修餘下樓宇，改為商業用途或出售等，應顧及旅遊業經濟，重視環保，有利稅收，保留本土特色等等，多贏方案是值得支持的。

現時部份住戶跟商戶的矛盾如同煮豆燃萁，(附件五)是我們其中一個成員的情感抒發，或許得不到共鳴，但也望能發揮兔死狐悲的作用！

此 致
規劃地政及工程事務委員會

K28 波鞋街關注組
2007 年 3 月 29 日

聯絡人： 劉小姐 湛先生 劉先生
 ： 溫小姐 曾小姐

傳真： 27814899

2007年3月20日

洗衣街重建項目的新聞查詢

市區重建局發言人今日(星期二)回應新聞界查詢有關洗衣街重建項目的推行問題時表示：

- 洗衣街重建項目由前土地發展公司在1998年公布，至今已經接近10年。同時，政府在成立市建局之前，在居民代表的大力游說之下，亦在2001年3月向立法會議員承諾，會建議市建局優先處理前土地發展公司遺留下來的重建項目，其中包括洗衣街項目。
- 市建局董事會十分理解樓上居民盼望早日重建的心情，同時亦明白地下商鋪及部分社會人士認為應該避免清拆重建的訴求。
- 經過深入考慮各方面的意見後，市建局認為應該依照當年土發公司和政府的承諾，以重建方式處理這個項目。油尖旺區議會亦大力支持以重建方式，處理洗衣街項目。
- 不過在重建的大前提下，市建局亦認為，該項目必須保存地方特色和目前的經濟活動，盡量減少對受影響人士所引起的不便，不能夠忽視商鋪的憂慮和利益。市建局會持開放的態度，繼續加強與商鋪業主、自住業主、居民和有關人士溝通，探討一個可以盡量平衡各方面關注的方案。

(完)

我們有遠見地投資此旺地，並年年高升值的潛力，對經濟繁榮有莫大的貢獻，付出龐大的物業稅、差餉等支持政府財政，此並不是危機，因此我們各業主強烈反對重建強行收購給大地產商建成大型商場謀取暴利嚴重剝削小投資者畢生心血生計，今天不但不保障我們，反犧牲我們以完成大地產商的暴利，使我們今天享不到繁榮成果，政策對我們非常不公平，故我們支持復修。

花園街
80 1/F

KEEN OCEAN INVESTMENT LTD

業主簽名

2006年5月4日

- | | | |
|----|----------------|------|
| 87 | 劉裕源全幢 | |
| 85 | 何慧英 | 全幢 |
| 83 | 何慧英 | 地下 |
| 81 | 何慧英 | 地下 |
| 79 | 鍾唯一水壘公司 | 10單位 |
| 77 | 全幢 | 10單位 |
| 75 | 李鉅 | 地下 |
| 73 | 何慧英 | 地下 洗 |
| 71 | 何慧英 | 地下 衣 |
| 69 | 陳錦華地下 (卓天發) | |
| 67 | | |
| 65 | Alvin | 地下 |
| 63 | 洪成街地下 | |
| 61 | 葉味慧全幢 老榮佳 (單位) | |

- (董事局)
- (地下) 陳錦華 (全幢) 98
- (6單位) 曾慶蘭 (全幢) 96
- (6單位) 陳錦華 (全幢) 94
- 花 馮根老 及 地下 92
- 園 馮根老 (7單位) 90
- 街 馮根老 (全幢) 88
- 馮根老 駱有雲 86
- 馮根老 馮根老 地下及閣樓 84
- 馮根老 馮根老 地下閣樓 82
- 馮根老 馮根老 地下閣樓 80

78A	78A2	78C	78D 花	78B	17	17B/A	19	19A
李小姐	LANDLORD LTD MS. CHAN		OTMA PROPERTY LTD	葉味慧	梁德南	陳泰榮	丘國華	葉味慧全幢

奶 路 臣 街

(油尖旺區議會第 111/2006 號文件)

76. 許德亮議員說，市建局必須兌現承諾，落實重建計劃。他認為市建局是借助意見調查，分化區內的居民。他不明為何 24 個項目皆不做民意調查，但 K28 重建項目卻進行調查。若市建局一早開展重建項目，便不會造成炒賣商舖的情況，以致在落實重建計劃時可能須向商舖作巨額賠償。他要求市建局於 2007 年 3 月前落實重建計劃。他不滿主席指出區議會只是諮詢架構。若區議會只是諮詢架構，市建局便無須於是次會議再度諮詢區議會。若區議會通過要求市建局落實重建計劃的動議，他認為主席的說法會給予市建局一個“下台階”。

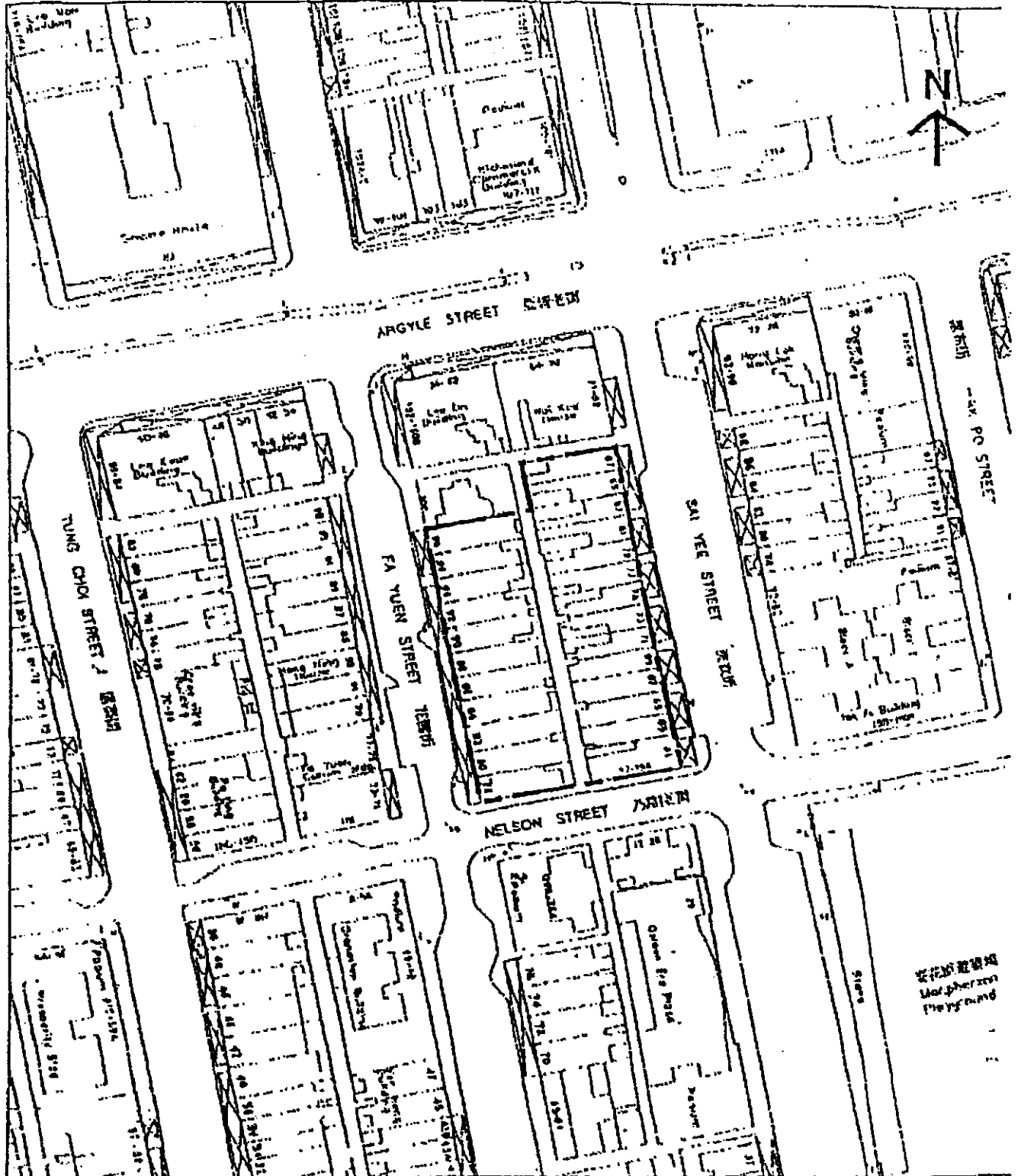
77. 主席回應說，他是根據《區議會條例》的條文，指出區議會是一個諮詢架構的角色。

78. 許德亮議員表示，議員作為民意代表，實有責任要求市建局接納區議會的意見。

79. 主席表示，區議會如有任何議決，當然希望有關當局落實其決議。不過，區議會屬於諮詢架構亦是實情。

80. 黎自立議員說，市建局必須履行重建的承諾，同時應補償商舖蒙受的損失。況且港大的樓宇狀況勘察調查亦不建議進行復修。他認為應尊重當區議員的意見。

81. 劉志榮議員表示，文件所載港大的樓宇狀況勘察調查撮要，似乎沒有列出不建議進行復修的建議，他向何志榮博士查詢，港大是否不建議進行復修。作為區議員，除了顧及居民的利益，亦應關注全港市民的利益。據傳媒報導，若市建局進行這個重建項目，將會虧損 3 億元至 9 億元，他希望市建局能加以解釋。如此龐大的虧損，會促使私人發展商對重建計劃卻步。



發展界線的虛線
BOUNDARY OF DEVELOPMENT
PROPOSAL

EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.2.06
BASED ON SURVEY SHEET No.11-MW-198

市區重建局洗衣街發展提案
URBAN RENEWAL AUTHORITY
SAI YEE STREET
DEVELOPMENT PROPOSAL

SCALE 1:1000

0 5 10 15 20 25 30 METRES



URBAN RENEWAL AUTHORITY
URBAN RENEWAL AUTHORITY

K28

堅決支持保育，維護波鞋街特色市集

世界各地都有保育古物，特色市集，如廣州市上下九，新加坡牛車水等，有過百年歷史，只要適當維修，今天還是美輪美奐，懷舊回憶，每年吸引數百萬遊客慕名而來，帶動經濟繁榮，今天特色波鞋街，遠近馳名，每年有數百萬遊客，慕名而來，特色波鞋街凝聚力盛名得來絕不容易，對香港旅遊經濟繁榮一大貢獻。

重建清拆太可惜了。我們認為要保留原貌，保育、規劃美化更具特色，可比美如廣州市上下九和新加坡牛車水等成為特色波鞋街市集，帶動香港經濟繁榮。

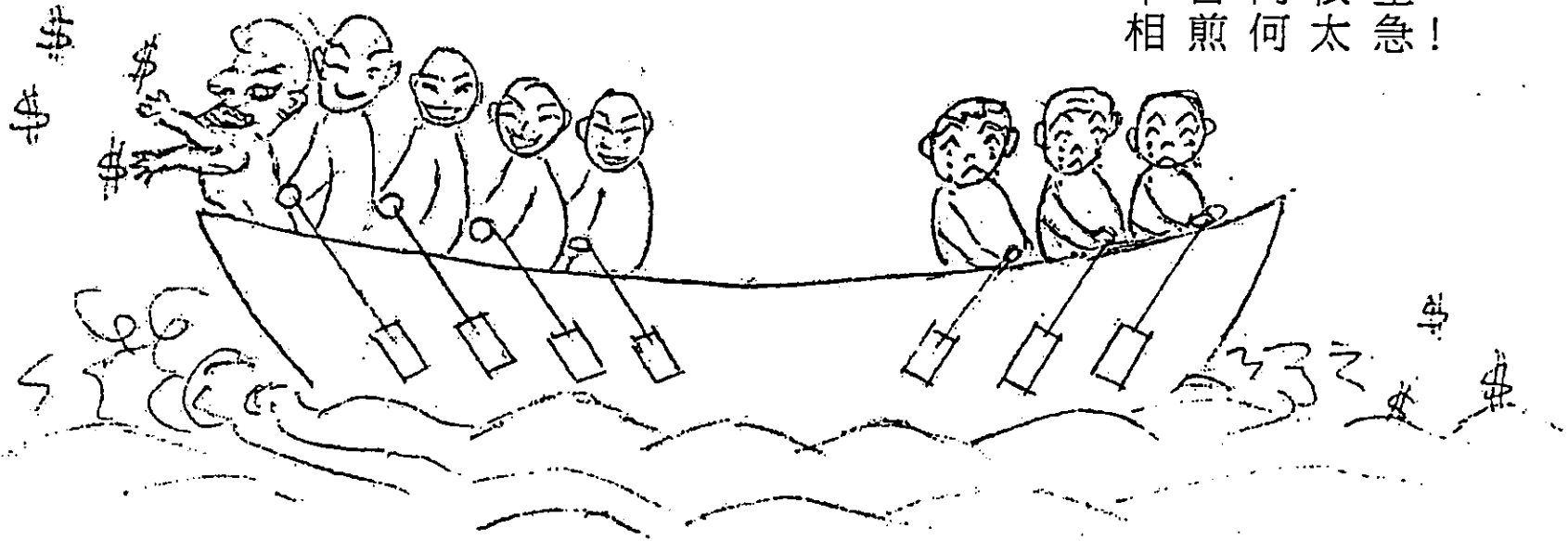
數十年後，又是一個集思懷舊回憶的好去處。

同舟共濟兩頭扒 艱苦心血付東流

太平山下，特色景點

鷸蚌相爭漁翁利 地王到手笑開顏

煮豆燃豆其，
豆在釜中泣。
本自煎煎何太急！



苛例猛於虎，苛例不改，爭拗永無休止

苛例泡製分化上下不和，賠償兩極化，誘利樓上舊樓換新樓，樓上人多贊成，是重建成功最大理由。 是最大得益者！
 強迫世代艱苦經營要結業，工人失業。慘！慘！慘！苦！苦！苦！無理毀我生計！毀我事業！奪我成果！ 是最大迫害苦主！
 強迫地舖小業主賤賣物業養肥大地產商，壟斷商場，如沙田新城市廣場，政府製造貧富懸殊兩極化。 是最大迫害苦主！
 政府無理強搶私人物業賺錢，剝奪私人業權發展權利，建議市建局改變當發展商的角色，改為協助業主自組公司，進行區內重建。